

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2016
Numero 19
27 agosto

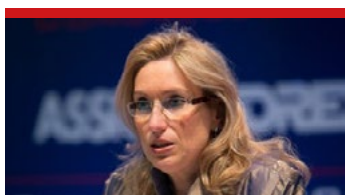
REVIEW

WEB EDITION

Una cura urgente per il territorio nazionale



Npl, è il momento
di accelerare le vendite



L'immobiliare torna nei
portafogli d'investimento



Nuove opportunità
a Miami



Report, Londra perde
lo scettro degli affitti

| Sommario

- 3 LA COPERTINA**
Una cura urgente per il territorio nazionale
- 8 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 10 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 15 FINANZA**
De Michelis (Frame Am): Opportunità a Miami
- 19 FINANZA**
Segre (Assiom Forex): Cresce l'appeal dell'investimento immobiliare
- 23 NPL**
Vendita crediti deteriorati: è il momento di accelerare
- 24 REPORT**
New York toglie a Londra la palma di capitale degli affitti



19

Segre (Assiom Forex): Cresce l'appeal dell'investimento immobiliare

Cresce il peso dell'immobiliare all'interno dei portafogli dei grandi gestori



15

De Michelis (Frame Am): Opportunità a Miami

Investire a Miami per puntare sullo short term renting

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 19
27 agosto

REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Una cura urgente per il territorio nazionale

“Purtroppo in Italia si costruisce bene, con criteri antisismici, solo dopo un terremoto grave”. La conclusione alla quale è arrivato **Enzo Boschi**, ex-presidente dell'Ingv (Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia), va dritta al cuore del problema. Indicando la strada da (non) seguire nella ricostruzione dopo il terremoto che ha devastato il Centro Italia causando oltre 280 vittime.

Cosa fare

“A Norcia, dove dopo il terremoto

del 1979 si è proceduto con interventi antisismici sugli edifici, i danni provocati dal sisma di questa notte sono quasi irrilevanti”, ha aggiunto l'esperto. Diverso, e ben più tragico, invece il destino per Amatrice, Arquata del Trento e Accumoli, ridotti in macerie. Al di là dell'emergenza e del dovuto monitoraggio, resta la questione politica. Si attendono interventi dal 2003, anno nel quale è stata pubblicata la **Mappa del rischio sismico** in Italia, ma intanto **13 anni sono passati invano**. Un

6.0

L'entità del terremoto che ha devastato il Centro Italia

pensiero condiviso da **Fabio Tortici**, Presidente Fondazione Centro Studi del Consiglio nazionale dei geologi, secondo il quale è fondamentale "un continuo aggiornamento" della mappa.

Di sicuro, la macchina del Governo si è già messa in moto per studiare soluzioni concrete. L'ipotesi, tutta da verificare sul piano della fattibilità, è di arrivare ad approvare un piano di prevenzione da 4 miliardi l'anno per 20 anni, 2 miliardi per l'idrogeologico e 2 per l'antisismico. O, almeno, è quello che servirebbe secondo l'analisi di **Mauro Grassi**, coordinatore della task force per gli Interventi antidissesto idrogeologico della Presidenza del Consiglio.

Associazioni in campo

In attesa che il quadro si chiarisca (ci vorranno diverse settimane, anche per dare il tempo di un

281

Il numero provvisorio delle vittime, al quale si aggiungono centinaia di feriti

proficuo dialogo con l'Europa alla ricerca di risorse), dalle associazioni di settore arrivano alcune proposte. Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di **Confedilizia**, le parole di circostanza servono a poco: "Le ore che seguono un evento tragico come quello che stiamo tuttora vivendo dovrebbero essere riservate al raccoglimento invece stiamo assistendo a un profluvio di dichiarazioni, di proposte risolutive, di sentenze sugli errori compiuti". Confedilizia, ricorda il presidente, non ha né ricette, né formule salvifiche. Ritiene, però, che la strada da seguire sia quella delle "politiche di incentivazione, soprattutto fiscale, degli interventi per la tutela del patrimonio immobiliare e per la prevenzione dei danni da calamità".

Sul tema è intervenuto anche **Paolo Righi**, presidente nazionale Fiaip, esprimendo il cordoglio della

federazione “a tutte le vittime, la solidarietà e la nostra vicinanza alle popolazioni terremotate assicurando che non faremo mancare il nostro contributo e il nostro sostegno alle famiglie e alle imprese duramente colpite dal sisma”. Vicinanza alle vittime di questa tragedia è stata espressa anche da **Fimaa**, che ha anche aperto una sottoscrizione libera e volontaria tra le proprie associazioni territoriali e le rispettive reti di associati.

Fascicolo sì, ma solo se aggiornato

Da Anaip sottolineano come sia sbagliato pensare di intervenire solo quando vi sono disastri.

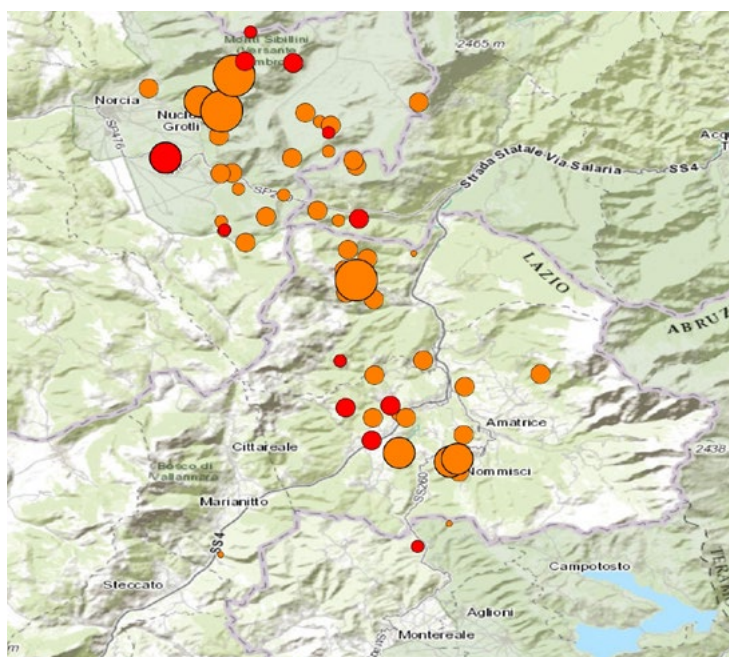
“Aspettare che avvengano crolli o eventi calamitosi drammatici, come il terremoto che ha colpito le Regioni dell'Italia centrale, per ritornare a parlare della sicurezza

“L'ipotesi, tutta da verificare sul piano della fattibilità, è di arrivare ad approvare un piano di prevenzione da 4 miliardi l'anno per 20 anni, 2 miliardi per l'idrogeologico e 2 per l'antisismico”

dei nostri edifici è assurdo”, sottolinea l'associazione. Che prende posizione in merito al fascicolo o **libretto del fabbricato** di cui si discute molto in questi giorni, sottolineando che “è utile se si procede a un costante aggiornamento dello stesso e anche in questo caso occorre non solo che venga redatto da tecnici qualificati, ma che sia economicamente sostenibile dall'utenza”.

Dolore viene espresso anche dall'Ance, con il presidente **Claudio De Albertis** che indica la strada da seguire per minimizzare i rischi di altre tragedie simili.

“Un piano di investimenti pubblici mirati per la manutenzione e il miglioramento delle infrastrutture esistenti e l'uso intelligente della leva fiscale, con l'estensione del bonus antisismica del 65% per i lavori di prevenzione e messa in





sicurezza statica”.

Occupare le case sfitte

Nelle zone limitrofe (in un raggio di 20-30 km) all'epicentro del terremoto fra Terni, Rieti, Spoleto, Foligno San Benedetto del Tronto, Ascoli Piceno e Teramo c'è la disponibilità di circa **30mila case vuote** che potrebbero essere messe a disposizione degli sfollati accorciando i disagi per le persone coinvolte, evitando la costruzione di tendopoli e spese connesse di Protezione Civile.

La proposta arriva da **Solo Affitti** che nei giorni scorsi aveva diffuso uno studio sulle oltre 7 milioni di case sfitte in Italia. “Sentendo all'alba le tristi notizie sul terremoto – dice Silvia Spronelli, presidente di Solo Affitti – ho pensato allo studio che abbiamo fatto di recente e che forse una soluzione immediata per **alleviare il disagio** delle persone rimaste senza casa poteva essere quello di utilizzare

questo patrimonio immobiliare subito disponibile, evitando ulteriori interventi di protezione civile”. I comuni con la maggior disponibilità di case sfitte sono nell'ordine San Benedetto del Tronto (oltre 6.300), Spoleto e Rieti con circa 5.200. Teramo e Foligno contano 4.000 immobili sfitti. Terni quasi 1.900.

Sospensione dei mutui

Intanto anche il settore finanziario si mobilita per affrontare l'emergenza. L'**Abi** invita gli associati a sospendere i mutui nelle zone colpite dal sisma. “Al fine di offrire sollievo al grave disagio socioeconomico causato dal sisma, l'Abi - si legge in una nota - in coerenza con le previsioni contenute nello specifico protocollo d'intesa sottoscritto con la Protezione Civile e le associazioni dei consumatori lo scorso 26 ottobre, volto ad assicurare ovunque nel Paese equità e tempestività degli interventi a favore delle popolazioni colpite da calamità naturali, sta sensibilizzando i propri associati ad adottare ai residenti nei territori colpiti le previste **sospensioni delle rate** dei finanziamenti ipotecari collegati agli immobili residenziali, commerciali e industriali che abbiano avuto danneggiamenti anche parziali”.

Alcune grandi banche si sono già mosse in questa direzione. **UniCredit**

ha disposto una moratoria di 12 mesi sulle rate dei prestiti alle imprese nelle zone colpite e sui mutui in essere sugli immobili delle famiglie che hanno subito danni in seguito al terremoto.

Inoltre, mette a disposizione un plafond iniziale di 250 milioni di euro per l'erogazione di finanziamenti finalizzati al ripristino degli immobili colpiti ed alla ripartenza delle attività imprenditoriali, a condizioni agevolate.

Il gruppo **Intesa Sanpaolo** ha stanziato un plafond di 250 milioni di euro per finanziamenti finalizzati al ripristino delle strutture danneggiate (abitazioni, negozi, uffici, laboratori artigianali, aziende).

Inoltre è in fase di attivazione una **raccolta fondi** per sostenere la popolazione del territorio, l'applicazione di misure di esenzione per i prelievi e nuovi finanziamenti.

Il Gruppo è inoltre disponibile ad avviare tutte le misure necessarie

per venire incontro all'esigenza di posticipazione dei pagamenti sui finanziamenti in essere, in accordo con le misure governative che saranno attuate al riguardo. Intanto **Bnl** ha previsto la possibilità di sospendere il pagamento - per un periodo pari a sei mesi - delle rate dei prestiti e dei mutui in essere relativi a immobili residenziali, commerciali e industriali che abbiano subito danni, anche parziali, a seguito del sisma. La banca, inoltre, mette a disposizione linee di credito per le immediate esigenze di ricostruzione e il riavvio delle attività imprenditoriali, mediante soluzioni di finanziamento ad hoc: "Prestito Solidarietà" per famiglie e imprese. Tutte misure utili ad alleviare il dolore di chi è stato colpito da questa immane tragedia, anche se la priorità resta la programmazione per evitare di dover sempre intervenire sull'emergenza.





Usa

Al Qatar un pezzo dell'Empire State Building

Il fondo sovrano del Qatar ha rilevato per 622 milioni di dollari una partecipazione del 9,9% dell'Empire State Realty Trust, società che detiene la proprietà dell'Empire State Building. La Qatar Investment Authority diventa così azionista anche di altri 8 edifici a Manhattan, in capo al trust. Il fondo sovrano del Qatar di recente ha rilevato, tra l'altro, i magazzini **Harrods** a Londra.

Turchia

Aperto il ponte sospeso dei record

Il ponte sospeso più largo al mondo, il terzo ponte sul **Bosforo**, intitolato a Yavuz Sultan Selim, è stato inaugurato a **Istanbul** venerdì scorso.

La struttura, lunga 1,4 chilometri e larga 59 metri, porta la firma dell'italiana **Astaldi**, che lo ha realizzato in joint venture con l'azienda turca Ic Ictas. Il ponte fa parte del progetto autostradale della

Northern Marmara Motorway, che prevede un investimento totale di 4,7 miliardi di dollari e consentirà di ridurre il traffico degli altri due ponti sul Bosforo e alleviare i problemi di trasporto e congestione del traffico di Istanbul. La nuova infrastruttura è stata progettata da Swiss T-Engineering in collaborazione con Michel Virlogeux.

IL PUNTO DALL'ESTERO

Usa

Calano le richieste di mutui

Scende del **2,1%** l'indice delle richieste settimanali di mutuo negli Stati Uniti. Lo rende noto la Mortgage Bankers Association che considera la settimana terminata il 19 agosto. Il dato di rifinanziamento è sceso del 3,2% a 2.355,2 punti (2.432,8 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è calato dello 0,3% a 213,4 punti



Germania

Corsa senza fine delle costruzioni

Permessi di costruire per 182.800 appartamenti.

Un valore che non si vedeva in Germania dall'anno 2000 per la produzione immobiliare, stando ai dati del primo semestre 2016. Secondo l'Ufficio federale di statistica, si tratta di un **incremento del 30,4%** su base annua.

L'incremento più marcato lo si trova nella categoria dei pensionati e degli alloggi comuni (+174,2%) a cui appartengono anche le strutture di accoglienza per i profughi.

Poi i condomini (+30,7%), le case bifamiliari (+18,3%) e quelle unifamiliari (+12%). Tassi d'interesse a minimi storici e la necessità di accogliere centinaia di migliaia di profughi i motivi di questa crescita del settore.

E nonostante questi numeri il fabbisogno abitativo resta elevato in Germania: servono tra 350mila e 400mila nuove abitazioni all'anno.

Nel 2015 la produzione si è fermata a 250mila appartamenti. Allo studio del governo, maggiori finanziamenti alle costruzioni in edilizia convenzionata e modifiche alle norme sui permessi di costruire.



Cinque miliardi per la riqualificazione energetica

Un fondo pubblico-privato da **4-5 miliardi** per finanziare, attraverso l'ecobonus del 65%, la riqualificazione energetica di 12 milioni di unità immobiliari obsolete – ma si parla anche di scuole e uffici - nelle periferie e oggi bisognosi di interventi radicali. Il piano **Delrio-Morando** prende forma in vista della legge di bilancio. Parte tutto dalla seguente constatazione: soprattutto quando si tratta di immobili di scarsa qualità e abitati da famiglie a basso reddito, è frequente il caso che, pur in presenza del bonus fiscale, non ci sia interesse da parte dei condomini a compiere gli interventi, perché il reddito delle singole famiglie è incapiente in rapporto alla entità della prevista detrazione fiscale del 65% della spesa, seppur diluita in

dieci anni.

L'idea è di favorire **la formazione di operatori** che siano in grado (Esco - Energy Service Company) di compiere l'intervento di efficientamento, autofinanziandolo con l'ausilio della Cassa depositi e prestiti, rivalendosi per un certo numero di anni sul singolo condomino il quale consegue un risparmio energetico e quindi va sostanzialmente alla pari. Insomma per l'utente, il vantaggio della "detraibilità" si attuerebbe, non sul piano fiscale, bensì sul piano del risparmio dei costi di funzionamento dell'impianto energetico.

Sul piano pubblico, lo Stato incassa l'Iva, incrementa il Pil, riqualifica il tessuto urbano delle città, riduce l'inquinamento atmosferico.

Appello Fiaip per la Stabilità

“Speriamo che nella prossima legge di Stabilità il governo punti forte sull'immobiliare”.

Lo ha detto il presidente della Fiaip, **Paolo Righi**, parlando dei progetti futuri della Federazione italiana agenti immobiliari professionali. “Bisogna favorire l'affitto, quindi l'investimento immobiliare ai fini locatizi, e abbassare le tasse - ha aggiunto.

Oggi le banche lamentano 16.000 esuberanti, allora cosa dovremmo dire noi del settore immobiliare, che nella filiera, dal 2008 in poi, abbiamo perso circa 100.000 posti di lavoro? Il Paese ha necessità di ripartire e bisogna che riparta dall'immobiliare, questo è ciò che ci aspettiamo, non finanziamenti e sconti. Seguiamo l'esempio degli Stati Uniti”.

I provvedimenti adottati fin qui dal **governo Renzi** sono stati accolti con favore dagli agenti immobiliari

professionali, ma la strada da fare è ancora molto lunga.

“Bene l'eliminazione o l'abbassamento di Tasi e Imu per coloro che affittano in regime di canoni agevolati, ma questi due atti cubano nella finanza per circa 3,5/3,8 miliardi.

Ma da Monti in avanti, tra tasse locali e nazionali, il monte tasse è arrivato a sfiorare i 30 miliardi rispetto ai 9,5 precedenti”, ha ricordato Righi.



Nuovi manager per Prelios

Prelios spa rafforza la squadra di management con due nuovi ingressi e una nomina interna. La società ha affidato il ridisegno organizzativo del gruppo con l'incarico di chief operating officer e la responsabilità delle aree it e acquisti a **Bruno Camisasca** che sarà affiancato da **Lara Carrese**, con l'incarico di group

hR and organization director. Entrambi riporteranno al direttore generale di Prelios, **Riccardo Serrini**. Inoltre il Cda ha nominato **Sergio Cavallino** chief financial officer e dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Cavallino sostituisce Marco Andreasi che ricoprirà altri incarichi di responsabilità nel gruppo.

LE NEWS DALL'ITALIA

Cbre assume a Milano

Cbre cerca un **junior negotiator** da inserire nel team di office agency & tenant rep presso la sede di Milano. "Si offre l'opportunità di seguire il mercato delle locazioni degli immobili a uso uffici a Milano, le trattative volte all'identificazione di nuovi conduttori e i complessi processi di commercializzazione – precisa in una nota. Cerchiamo persone motivate, dinamiche, con attitudini commerciali e ottima conoscenza della lingua inglese" Per l'invio delle candidature: elisabetta.demontis@cbre.com.



Calano le tasse sul mattone

Dopo il livello record raggiunto nel 2015 (52,3 miliardi di euro), il gettito complessivo sugli immobili in Italia dovrebbe ridursi per quest'anno a **49,1 miliardi** con una flessione quantificabile nel **6,1 per cento**. La pressione fiscale risulterà a fine anno comunque ancora ben lontana dai livelli del 2011, rispetto ai quali l'incremento risulta di 11,4 miliardi su base annua, segnando in termini relativi un corposo più 30,2 per cento. Lo rileva una ricerca del Centro Studi ImpresaLavoro.

A registrare il maggiore incremento nel periodo considerato è stata la quota patrimoniale del prelievo, più che raddoppiata (più 173 per cento) secondo quanto riporta la stessa Corte dei Conti, a differenza delle entrate attribuibili agli atti di trasferimento (meno 29 per cento) e a quelle sul reddito immobiliare, sostanzialmente inalterate secondo quanto risulta a ImpresaLavoro, nonostante la crescita del gettito da locazioni favorita dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti. "Nonostante l'abolizione della Tasi sulla prima casa – ha spiegato **Massimo Blasoni**, presidente del Centro Studi **ImpresaLavoro** – la tassazione sugli immobili nel nostro paese continua ad essere del 30% più elevata rispetto al 2011. Si tratta di una vera e propria patrimoniale operata a danno di quello che molte famiglie consideravano un vero e proprio bene rifugio. Una manovra che ci venne richiesta a gran voce dall'Europa e che ha prodotto effetti negativi su molti versanti: ha impoverito il patrimonio delle famiglie, messo in ginocchio il settore dell'edilizia e generato grande incertezza, deprimendo consumi e domanda interna".

Da Unicredit bond garantiti dai mutui

UniCredit ha lanciato una nuova emissione **OBG** (Obbligazioni Bancarie Garantite) a tasso fisso per un miliardo di euro con scadenza 10 anni. L'emissione ha riscontrato un buon successo, visto che l'order book finale ha raggiunto quota 2 miliardi di euro con la partecipazione di 90 investitori istituzionali. L'obbligazione pagherà una cedola pari allo 0,375%, con un prezzo di emissione di 98,99% e un rendimento di circa 67 punti base inferiore rispetto a quello del BTP di durata equivalente al momento del lancio. L'operazione fa parte di un programma complessivo da **25 miliardi** di euro i cui titoli sono garantiti da un portafoglio composto totalmente da mutui: alla data del 30 giugno 2016, per circa l'88% da mutui residenziali concessi a privati e per il 12% da mutui commerciali destinati a piccole e medie imprese. A vantaggio dei possessori delle OBG (inclusa la presente emissione, il Programma OBG CPT comprende 13,95 miliardi di euro di titoli outstanding), sono già stati segregati alla stessa data circa 15,7 miliardi di euro di mutui residenziali e 2,2 miliardi di Euro di mutui commerciali originati da **UniCredit** spa. Globalmente il portafoglio comprende, alla fine del mese di giugno, circa 225.000 mutui ed è estremamente granulare (debito residuo medio di 80.000 euro).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Torna a settembre l'evento Ifma

Si svolgerà il **15 e 16 settembre** prossimi a **Milano** la nuova edizione del corso Ifma Real Estate Management. Il corso punta a fornire le competenze per la razionalizzazione, l'ottimizzazione e la gestione virtuosa del **patrimonio immobiliare aziendale**, in un'ottica di miglioramento continuo. Il target di riferimenti comprende sia professionisti che non hanno un'esperienza già ben consolidata nel campo del real estate e desiderano approfondire le proprie conoscenze, sia coloro che hanno delle competenze di base nella disciplina ma necessitano di approfondire alcuni temi.

Doppia opa in porto per Blado

La risposta del mercato era stata fredda, ma **Blado Investments** ha deciso di andare avanti lo stesso. Così il fondo chiuso immobiliare gestito dal colosso dell'asset management Usa (specializzato in hedge fund) **Elliott Associates** ha acquisito il controllo dei due fondi sui quali aveva lanciato un'Opa.

Si tratta di **Immobiliare Dinamico**, gestito da **Bnp Paribas Real Estate Investment Management Italy**, e di **Alpha Immobiliare**, gestito da **Idea Fimit sgr**.

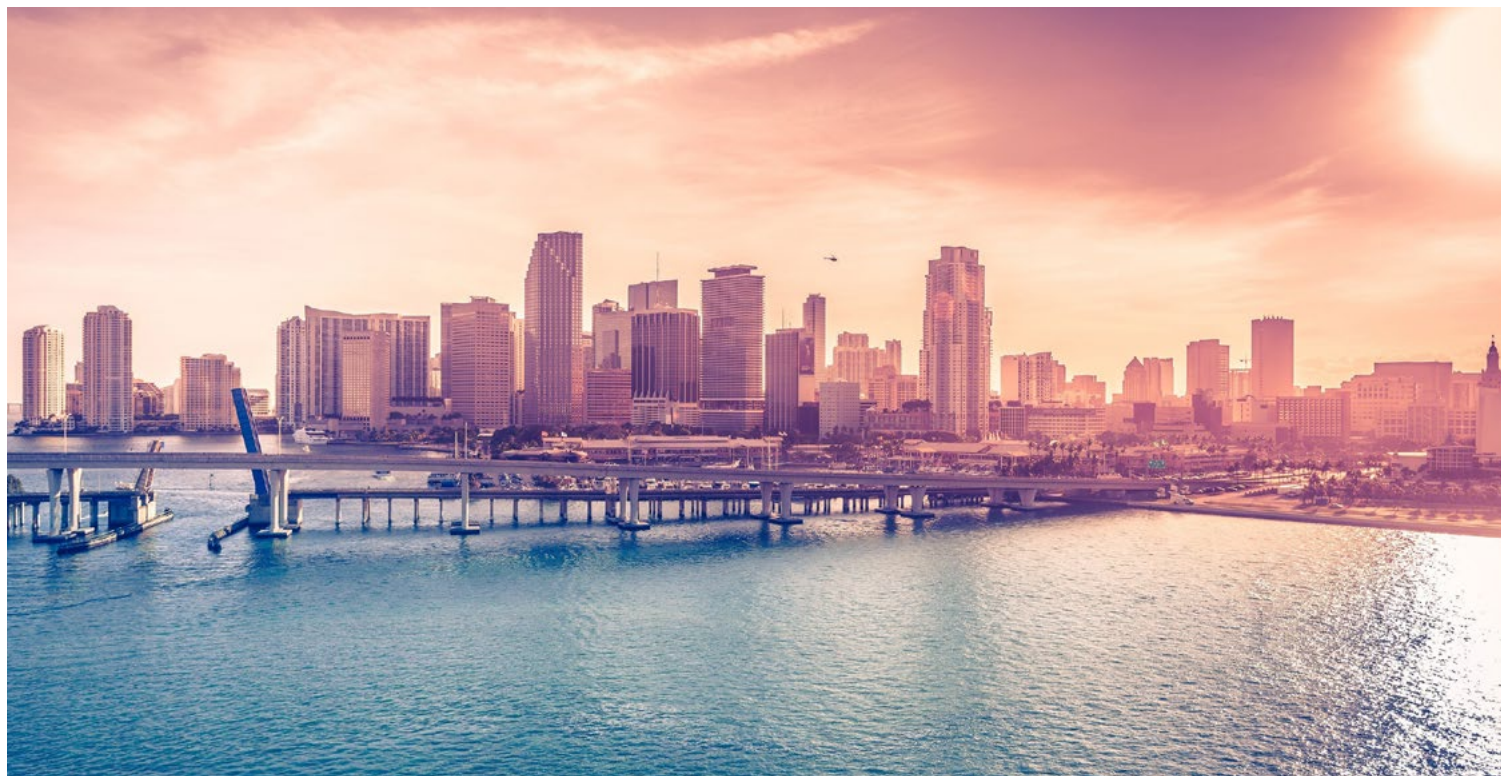
Nonostante un rialzo rispetto all'offerta iniziale, le adesioni si sono fermate al **24,798%** nel caso di Alpha e al **2,463%** per Immobiliare Dinamico.

Blado aveva indicato una condizione minima del 50% + 1 delle quote, ma riservandosi il diritto di rinunciare alla condizione sospensiva, qualora il livello di adesioni raggiunte fosse stato ritenuto soddisfacente.

Una riserva che all'inizio è stata fatta valere.

A fine luglio Blado aveva invece deciso di abbandonare la partita per il fondo **Mediolanum Real Estate**, gestito da **Mediolanum Gestione Fondi sgr**, lasciando dunque via libera all'opa lanciata sullo stesso fondo da parte di **Duomo Holdings**, società che fa capo a **TSSP Adjacent Opportunities Management**.





De Michelis (Frame Am): Opportunità a Miami

La difficoltà principale per gli investitori alla ripresa dalle vacanze è individuare asset class e aree geografiche con un potenziale inespresso, considerato che la situazione dei tassi riduce ai minimi i rendimenti dell'obbligazionario e sul fronte azionario le quotazioni non appaiono più a buon mercato, alla luce delle ultime trimestrali. Mentre le commodity hanno già corso parecchio negli ultimi mesi e sull'immobiliare restano diversi fattori di incertezza. Ne abbiamo

parlato con **Michele De Michelis**, Cio di Frame AM.

Tra rallentamento della crescita economica in Europa, incertezza sulle mosse della Fed e segnali contrastanti che arrivano dai mercati emergenti, diventa un'impresa definire un'asset allocation per un piccolo investitore. quali sono le vostre asset class preferite e perché?
"Partiamo subito dal presupposto che oggi come oggi non esiste



più il “ risk free” per un piccolo investitore. Viviamo in un mondo di tassi negativi , questo vuol dire che se presto del denaro a qualcuno che non ne ha bisogno non ricevo interessi, ma sono io a pagarlo, come se fosse un premio assicurativo. Questa situazione sta creando delle false aspettative di rendimento tra i piccoli risparmiatori, che pensano che i **BoT** rendano ancora il 4% all'anno. In realtà quello che molti pensano sia un BoT, è in realtà una **subordinata bancaria**, che effettivamente ha una cedola del 4 %, ma non si sa se e quanto rimborserà di capitale. Allo stato attuale gli investitori retail che detengono obbligazioni subordinate di banche italiane pesano per 31

miliardi sui 67 totali e la situazione è in continuo divenire (stress test, bail in, bail out e così via)”.

Insomma, si corrono rischi senza saperlo...

“Fortunatamente non tutto il mondo è in questa situazione e per questo nella mia asset allocation trovano posto **fondi obbligazionari** che investono in emittenti asiatici investment grade, in valuta forte (dollari o euro) dove è possibile ottenere un carry positivo di due/tre punti percentuali.

Faccio poi grande utilizzo di **strategie alternative UCITS**, come fondi Long Short Equity Market Neutral e flessibili ad ampio mandato, dove il gestore può muoversi a suo piacimento anche in mezzo a questo “ mare in tempesta”.

E per quanto riguarda la componente di rischio?

“La percentuale di portafoglio dedicata dipende dalla sensibilità di ogni cliente. Nei miei portafogli trovano spazio due investimenti tematici: le gold miners e la biotecnologia. L'investimento in titoli azionari legati alle società che estraggono oro potrebbe portare ancora un upside importante (nonostante siano già cresciute molto) in quanto ritengo che gli utili che produrranno siano ancora sottostimati dagli analisti,

mentre il **settore biotecnologico** sta attraversando un periodo estremamente fortunato per quanto riguarda la scoperta di nuove molecole che potrebbero poi venire brevettate dall'industria farmaceutica".

Quali le aree geografiche e le valute più promettenti?

A livello geografico, sono sottopesato sugli **Stati Uniti** perché ritengo che a livello strategico abbia poche possibilità di crescita ulteriore, anche se rimane sempre e comunque il mercato più stabile del mondo, soprattutto nei momenti di crash. Non credo inoltre che il dollaro possa salire ulteriormente da questi livelli nei confronti dell'euro (in questo momento siamo a 1,1) quanto piuttosto nei confronti dello yen, dove ci aspettiamo un politica estremamente aggressiva da parte

“Nei miei portafogli trovano spazio due investimenti tematici: le gold miners e la biotecnologia”

di Abe e Kuroda.

Quindi non mi sorprenderebbe vedere lo yen perdere una decina di figure nei confronti del dollaro, e contestualmente la Borsa salire di una decina di punti. Ecco perché anche l'equity giapponese fa parte delle nostre asset allocation, con il cambio protetto.

E sull'Europa?

Sull' azionario europeo non siamo particolarmente entusiasti, nonostante ci siano chiaramente delle aree di sottovalutazione,



legate all'incertezza politica . Riteniamo inoltre che il Brexit possa importare inflazione nel regno Unito, ecco perchè pensiamo che detenere long dated Tips inglesi (titoli di stato legati all'inflazione lunga scadenza) possa essere una buona idea”.

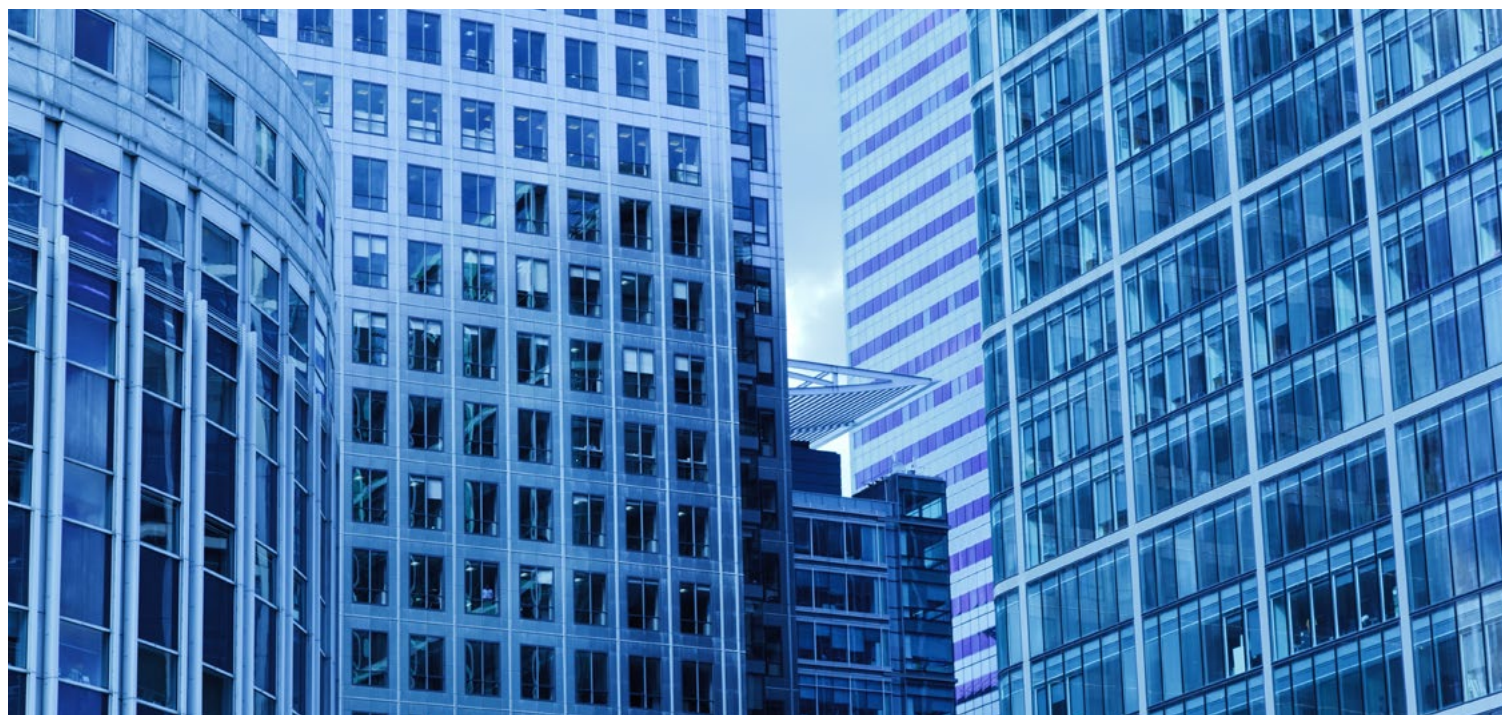
Nei vostri portafogli c'è spazio per il real estate?

“Ho seguito personalmente per alcuni clienti degli investimenti effettuati a **Miami**, in proprietà che possono fare **short term renting**. Avendo constatato personalmente che la redditività è estremamente interessante (intorno al 10 % annuo) ci siamo dotati di un piccolo ufficio studi in grado adesso di offrire assistenza anche su questo tipo di business in alcune aree specifiche

“Sono sottopesato sugli Stati Uniti perché ritengo che a livello strategico abbia poche possibilità di crescita ulteriore, anche se rimane sempre e comunque il mercato più stabile del mondo”

del mondo, dove abbiamo visto del valore aggiunto. Ci sono infatti situazioni estremamente spumeggianti in varie parti del mondo, e **credo che Cuba sarà la prossima ad entrare nella top ten mondiale**, quando le politica lo consentirà”.





Segre (Assiom Forex): Cresce l'appeal dell'investimento immobiliare

A piccoli passi, ma continua a crescere l'interesse verso l'investimento immobiliare. Come dimostra la view sui mercati di **Claudia Segre**, consigliere di Assiom Forex, associazione operatori dei mercati finanziari.

Qual è lo scenario che si presenta a chi oggi vuole investire i propri risparmi?

“Stiamo convivendo ormai da un anno con una maggiore

complessità dei mercati finanziari dove i prezzi restano legati a un **elevata volatilità** per la concomitanza di iterazione di variabili economiche con variabili esogene, quest'ultime caratterizzate da un aumento dei rischi geopolitici e dell'incertezza sul merito creditizio di Paesi e corporates.

Inevitabilmente l'allocazione ideale dei portafogli resta ancora di più legata alla percezione che



hanno gli investitori finali del rischio derivante da una situazione così incerta”.

Che spazio occupa la liquidità?

“Nell'imminenza della pausa estiva e' aumentata e mediamente si colloca tra il 20 ed il 30% per i piccoli investitori. E per quelli più avvezzi al mercato azionario i livelli appetibili che mostrano i **mercati europei** restano un'attrazione evidente, come le **obbligazioni ad alto rendimento**. La ricerca del rendimento in uno scenario di tassi bassi poi non prescinde da un posizionamento sul **dollaro Usa** e sui mercati emergenti ben selezionati per gli evidenti rischi valutari. In questo caso solo la Russia ed i mercati asiatici sono due scelte sulle quali molti si esimono da coperture valutarie. E per chiudere sulle debolezze di petrolio, su oro e argento abbiamo osservato un aumento di riposizionamenti

“Un'eventuale vittoria a sorpresa di Trump metterebbe a rischio i rapporti con i paesi asiatici e il Messico , e comunque con il Nafta e aumenterebbe il dibattito sulle future relazioni e scambi commerciali con questi Paesi”

esattamente come l'aumento di posizioni short sul mercati immobiliare inglese via Etf”.

Quali sono, a suo avviso, le aree geografiche più promettenti?

“Sul mercato valutario abbiamo osservato un aumento delle posizioni lunghe sul **dollaro australiano** e sullo **yen** a discapito di euro e sterlina inglese. E poi la riconferma di posizioni che si attendono un ulteriore rafforzamento del rublo e della rupia indiana. Più in generale, e in vista delle prossime elezioni americane che vedono un testa a testa tra la candidata democratica Hillary Clinton e uno scomodo candidato repubblicano Donald Trump, si deve tenere conto che un'eventuale vittoria a sorpresa

di Trump metterebbe a rischio i rapporti con i paesi asiatici e il Messico, e comunque con il Nafta e aumenterebbe il dibattito sulle future relazioni e scambi commerciali con questi Paesi. In quest'ottica l'esposizione al rischio valutario eccessiva potrebbe creare problemi per l'ultima parte dell'anno. Siamo comunque assistendo ad una fase di consolidamento dei mercati dopo la scossa dovuta dal referendum inglese ed al deterioramento del quadro politico turco dopo il fallito golpe. I mercati americani restano ancorati con Wall Street sui massimi storici ed il quadro di politica monetaria vede le banche Centrali

“L'investimento spesso viene costruito via gestioni e/o fondi che effettuano una selezione dei Sif”

in pausa sino a Settembre quando la Fed tornerà protagonista e torneranno ad accendersi i riflettori su un alquanto improbabile rialzo dei tassi Usa.

Nei vostri portafogli c'è spazio per il real estate?

“Certamente, soprattutto dopo che dal 2015 la tendenza positiva





di recupero del settore immobiliare europeo si è diffusa da Germania e Francia sino all'Italia. Tra l'altro, in un momento di grande dibattito sui **non performing loans** delle banche, soprattutto italiane, il miglioramento del mercato immobiliare in corso come registrato anche dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma darebbe una smossa ai volumi e agli scambi sui npl bancari. La differenza su questi mercati è stata fatta anche dal varo della capital market union europea che ha avuto un effetto diretto attraverso la spinta sui mercati dei capitali anche sul settore del commercial real estate".

In quale misura e attraverso quali tipologie di investimenti?

"Aumentando le cartolarizzazioni

e il ricorso dei fondi alternativi autorizzati all'erogazione di credito alle imprese, i mercati europei e quello italiano si sono aperti a operatori esteri di grande valore, solidità ed esperienza nel settore. L'investimento spesso viene costruito via gestioni e/o fondi che effettuano una selezione dei cosiddetti Sif, fondi di investimento specializzati che sono perlopiù gestiti da società internazionali oppure che si rivolgono all'acquisto di pacchetti di **crediti ipotecari in sofferenza** garantiti da immobili di pregio situati prevalentemente in Italia ad esempio. A queste si aggiungono anche strategie di investimento a reddito fisso garantite da immobili su emittenti legati direttamente al settore del real estate".

NPL

Vendita crediti deteriorati: è il momento di accelerare

Superata la pausa estiva, arriva il momento della verità per il mercato italiano dei non performing loans. Nei giorni scorsi è partita la due diligence da parte di Mps sul pacchetto che **Monte dei Paschi di Siena** cederà in autunno. Si tratta di sofferenze lorde per **27 miliardi di euro** che verranno valorizzate al 33% del valore, pari a circa 9,2 miliardi netti. Per toglierle dal bilancio, dimezzando così l'intera mole di crediti deteriorati in portafoglio, Siena effettuerà una maxi-cartolarizzazione dei crediti alla quale parteciperà **Atlante II**, il fondo finanziato da banche, assicurazioni e casse previdenziali. Proprio la fissazione di un valore per l'acquisto dei npl dovrebbe fare da base per altre operazioni simili da parte degli istituti di credito italiani che pure sono pieni di crediti deteriorati. L'attenzione è posta in particolare su **Popolare di Vicenza** e **Veneto Banca**, entrambe finite sotto il controllo del fondo Atlante, che potrebbe applicare uno schema simile a quello di Mps. Intanto, nei giorni scorsi il **Fondo monetario internazionale** ha pubblicato uno studio che analizza le 15 maggiori banche del nostro Paese considerando vari fattori



tra cui la ripresa dell'economia, il tipo di politica monetaria in vigore e gli effetti di riforme (passate e presenti), specialmente quelle volte a risolvere gli "ostacoli strutturali legati ai crediti deteriorati" (i cosiddetti non performing loan, npl) e ad alimentare il consolidamento nel settore. Il report spiega che "molte banche **dovrebbero diventare più redditizie** con la ripresa dell'economia ma la loro abilità di concedere prestiti dipende dalla dimensione dei loro livelli di capitale". Tuttavia, continua lo studio, "un certo numero di banche più piccole rischia le pressioni maggiori sulla redditività", anche se si prendono in considerazione fattori ad esse favorevoli. Ecco perchè, sostiene l'Fmi, "c'è bisogno di una spinta decisiva nella pulizia dei bilanci, nel taglio dei costi e nell'efficienza".

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



New York toglie a Londra la palma di capitale degli affitti

Gli effetti della Brexit si manifestano nei risultati dell'analisi che ogni anno **Savills** conduce sul mercato degli affitti nelle principali metropoli internazionali: per la prima volta dopo anni lo scettro di città più cara non è stato assegnato a Londra.

Nella capitale britannica, subito dopo gli esiti del referendum con cui è stata sancita la scelta di abbandonare l'Unione Europea, **gli affitti sono scesi di circa l'11%**, complice anche la decisione di molte aziende di trasferire altrove la propria sede e, ultimo ma non meno importante, anche la migrazione verso altri lidi di diversi

11%

**il calo dei prezzi
a Londra in
seguito alla
Brexit**

uffici che proprio con l'Unione Europea lavoravano.

Oggi, si legge nel rapporto Savills, l'affitto medio annuale per gli immobili di fascia medio alta considerati, è pari a circa **100mila dollari**.

A strappare alla capitale del Regno Unito il primato di città più cara è stata **New York**; lo stesso tipo d'immobile nella Grande Mela ha un costo annuale di poco superiore a 114.000 dollari.

Londra è risultata meno cara anche di Hong Kong, che ha fatto registrare una media di 100.984 dollari, ma tutte queste città sono infinitamente più care della regina del Tech: San Francisco.

La metropoli più vicina alla Silicon Valley americana ha un costo annuale di affitto pari, sempre in media, ad appena 66mila dollari.

		Total live-work accommodation costs per employee in US\$ July 2016	Change since Dec 2015
1	New York	\$ 114,009.57	2%
2	Hong Kong	\$ 100,984.26	1%
3	London	\$ 100,141.30	-11%
4	Tokyo	\$ 85,331.53	22%
5	Paris	\$ 82,880.61	6%
6	San Francisco	\$ 66,268.65	0%
7	Singapore	\$ 61,335.24	1%
8	Dubai	\$ 53,913.42	-7%
9	Sydney	\$ 50,768.12	3%
10	Los Angeles	\$ 50,215.30	3%
11	Miami	\$ 49,946.99	2%
12	Lagos	\$ 45,817.89	-27%
13	Chicago	\$ 45,456.61	2%
14	Dublin	\$ 45,147.20	11%
15	Moscow	\$ 43,966.29	-9%
16	Shanghai	\$ 42,577.81	-3%
17	Berlin	\$ 29,933.07	7%
18	Mumbai	\$ 28,592.46	1%
19	Johannesburg	\$ 20,905.43	-1%
20	Rio de Janeiro	\$ 19,188.89	14%

Source: Savills World Research



RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**

